



Poročilo medijskih objav

Pripravljeno: **16.02.2024**

Pojavnost:



Ključne besede v poročilu:

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	3
NAJEMNA STANOVANJA	3
STANOVANJSKI ZAKON	2
VEČSTANOVANJSKA STAVBA	1
CENE NEPREMIČNIN	1
ETAŽNA LASTNINA	1
UPRAVNIK	1

Pregled objav

15. 02. 2024	Korporativna varnost	Stran/Termin: 25	SLOVENIJA
Naslov:	Javne organizacije na lokalni ravni se soočajo s specifičnimi varnostnimi izzivi		
Vsebina:	INTERVJU ga. Irena Spaninger, dipl. ekon. spec. direktorica Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor*		
Avtor:	Eva Čaleta		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKI		

15. 02. 2024	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanjski svet za sistemske rešitve problematike		
Vsebina:	Člani stanovanjskega sveta izpostavljajo potrebo po oblikovanju sistemskih rešitev za doseg dolgoročnih rezultatov. Menijo, da je treba povečati stanovanjski fond, urediti stanovanjske evidence, začeti reševati problematiko neprofitne in tržne najemnine ter pri snovanju stanovanjskih politik upoštevati razlike med		
Avtor:	zc/uk		
Žanr:	SPLETNI ČLANEK		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, STANOVANJSKI ZAKON		

16. 02. 2024	Večer	Stran/Termin: 1	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanjska zadruga v Tyrševi		
Vsebina:	Mariborska Epeka želi v središču mesta vzpostaviti 20 zadružnih najemnih stanovanj. Solastniki stavbe v Tyrševi ulici so že postali. Tudi davkoplačevalski denar so za projekt pridobili. Podobnih projektov stanovanjskih zadrug, s ciljem kooperativno postaviti večstanovanjski objekt z netržnim, socialnim		
Avtor:	na		
Žanr:	NAPOVEDNIK ČLANKA		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		

16. 02. 2024	Večer	Stran/Termin: 15	SLOVENIJA
Naslov:	Stanovanjsko zadrugo načrtujejo v Tyrševi		
Vsebina:	Epeka je solastnica stavbe v Tyrševi ulici v središču Maribora, kjer želi vzpostaviti 20 zadružnih najemnih stanovanj. Bosta ministrstvo in občina kaj prispevala?		
Avtor:	Nina Ambrož		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, VEČSTANOVANJSKA		

16. 02. 2024	Finance Manager	Stran/Termin: 14	SLOVENIJA
Naslov:	Dansko že desetletja vodi ista vlada, vlada konsenza		
Vsebina:	Vlaganje v znanje in prožno varnost s kombinacijo reformnih politik ter liberalne trgovine in konkurence je Dansko popeljalo med vodilne države, pravi Bjarne Corydon, direktor danskega poslovnega časopisa Borsen.		
Avtor:	GORAZD SUHADOLNIK		
Žanr:	INTERVJU		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN		

16. 02. 2024	Gorenjski glas	Stran/Termin: 9	SLOVENIJA
Naslov:	Višja stopnja za obdavčitev najemnin		
Vsebina:	Davčni zavezanci, ki so lani kot fizične osebe oddali v najem premoženje ali nepremično premoženje drugi fizični osebi, morajo najkasneje do 28. februarja oddati finančni upravi napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem.		
Avtor:	Cveto Zaplotnik		
Žanr:	POROČILO		
Gesla:	ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK		

15. 02. 2024 **Korporativna varnost**

Stran/Termin: 25

Naslov: Javne organizacije na lokalni ravni se soočajo s

Naklada:

Avtor: Eva Čaleta

Površina/Trajanje: 2.186,50

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



Avtorica: Eva Čaleta / Institut za korporativne varnostne študije

INTERVJU

ga. Irena Španinger, dipl. ekon. spec., direktorica
Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor*

JAVNE ORGANIZACIJE NA LOKALNI RAVNI SE SOOČAJO S SPECIFIČNIMI VARNOSTNIMI IZZIVI

Nenehno dinamično spreminjanje varnostnega okolja ima pomembne vplive tudi na javne organizacije, ki delujejo na lokalnih ravneh naše širše družbene skupnosti. Ravno ta kompleksnost pri zagotavljanju neprekinjenosti delovanja naših organizacij je izpostavila polno mero izzivov pred katerimi stojijo strateški voditelji javnih organizacij. Predvsem se to odraža na lokalnih okoljih, saj se na tej ravni soočamo z izrazitim pomanjkanjem razumevanja potrebnosti obvladovanja varnostnih tveganj, poleg tega pa smo soočeni z velikim pomanjkanjem ustreznih kadrovskih in finančnih virov pri upravljanju z varnostnimi tveganji. O vseh teh odprtih vprašanjih smo se pogovarjali z go. Ireno Španinger.

Bodite tako prijazni in nam na kratko predstavite delovanje Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

Stanovanje sodi med osnovne človekove potrebe in pravica do primerne stanovanja je priznana, kot pomembna sestavina pravice do primerne življenjske ravni. Za zadovoljevanje teh pravic in potreb občanov ter za doseganje ciljev na stanovanjskem področju, so občine Duplek, Hoče – Slivnica, Miklavž na Dravskem polju, Rače – Fram, Starše in Mestna občina Maribor ustanovile skupni stanovanjski sklad – Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (JMSS Maribor). JMSS Maribor, kot

naslednik Stanovanjskega sklada občine Maribor, je bil kot neprofitna stanovanjska organizacija osnovan leta 1992, dejansko pa vpisan v sodni register leta 1994, kar pomeni, da kot takšen deluje že 30 let.

Sklad je pravna oseba javnega prava, s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, ki jih določajo Zakon o javnih skladih, Odlok o ustanovitvi javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, statut in drugi predpisi.

S temeljitim upoštevanjem teh vidikov varovanja osebnih podatkov organizacija, ne le izpolnjuje zakonske zahteve, temveč tudi gradi zaupanje uporabnikov in strank. To postavlja organizacijo v boljši položaj za ustvarjanje in vzdrževanje zaupanja ter zagotavljanje varnosti podatkov v digitalnem okolju.



Organa sklada sta nadzorni svet in direktor oziroma direktorica. Notranjo organizacijo sklada narekuje dejavnost sklada ter posebni predpisi, v skladu s katerimi morajo delovati pravne osebe, ki imajo status javnega sklada ter se štejejo za neprofitne stanovanjske organizacije.

JMSS Maribor upravlja in razpolaga z namenskim premoženjem, ki ga sestavljajo stanovanja, stanovanjske hiše in zemljišča, ter drugo premoženje, ki so ga s Pogodbo o prenosu nepremičnin občine ustanoviteljice v letu 2001 prenesle na JMSS Maribor. Sklad razpolaga z 2.100 stanovanji, od tega jih ima dobrih 2.000 v lasti in okvirno 100 v upravljanju od občin ustanoviteljic. Večina stanovanj se nahaja na območju Mestne občine Maribor. Pretežno gre za neprofitna stanovanja, manjši delež pa predstavljajo stanovanja s tržno najemnino, začasne bivalne enote, ter službena in oskrbovana stanovanja.

Za seboj imate bogato zgodovino tudi na področju različnih aktivnosti povezanih z obvladovanjem varnostnih

tveganj. Kako vam ta znanja pomagajo pri trenutnem izvajanju te zahtevne funkcije strateške voditeljice?

Tveganja so neločljivo povezana s poslovanjem vsakega podjetja in organizacije. Sistematično in predvsem učinkovito upravljanje tveganj je dejavnost, ki se pri nas šele razvija. Moja poslovna kariera, tako v zasebnem in javnem, kakor tudi v bančnem sektorju, je imela skupno točko, torej varnost. Največ znanj sem pridobila s priložnostjo delati v NKBM, v sektorju za upravljanje fizične in informacijske varnosti, pod vodstvom direktorja gospoda Božidarja Dajčmana, ki je eden vodilnih strokovnjakov s področja upravljanja z varnostnimi tveganji. Njegovo vodenje, pogledi in razumevanje le-teh so mi zagotovo veliko pomagali, dali osnovo, kakor tudi nadgradnjo razumevanju in izvajanju trenutne funkcije. Kot vemo, v bančnem sektorju varnostnih izzivov ne primanjkuje. Tako na področju informacijske, kakor tudi fizične varnosti. Tukaj torej lahko povlečem vzporednico z našim nepremičninskim sektorjem. Tudi naše poslanstvo in cilj je učinkovito zagotavljanje tako varnos-

ti zaposlenih in poslovnih partnerjev, kakor tudi naših najemnikov. Varnost, ki je širok pojem, je eden izmed pomembnejših dejavnikov poslovne uspešnosti podjetja. Vemo, da je pogoj za dober temelj izgradnje varnostne kulture organizacije, zavedanje na nivoju uprave. Tu je moja dodana vrednost, ker lahko kot direktorica med zaposlenimi vzpodbujam, podpiram in gradim zavedanje o pomembnosti varnostne kulture. Zavedam se, da bi ne glede na znanje in voljo, brez dobrega sodelovanja in zaupanja zaposlenih, bila ta naloga še veliko težja.

Glede na to, da je več občin vaših ustanoviteljev je to verjetno zahteven zalogaj v smeri koordinacije aktivnosti. Je to problem tudi pri investicijah na področju zagotavljanja informacijske varnosti?

Lastništvo več občin ustanoviteljic je zagotovo eden večjih izzivov pri poslovanju sklada. Nenazadnje je potrebno za sprejem letnega poslovno finančnega načrta, v katerem se opredelijo in sprejmejo investicije, cilji in strategije poslovanja, med drugim tudi s področja infor-





macijske varnosti, pridobiti potrditev tako Nadzornega sveta JMSS Maribor, večinske lastnice Mestne občine Maribor in še vsaj ene občine ustanoviteljice. To z vidika načrtovanja in uresničevanja ciljev zagotovo pomeni, veliko predhodne koordinacije, usklajevanj in nenazadnje veliko mero sposobnosti, da deležnike prepričaš o pomembnosti projektov, ki jih želimo izvesti. Kar se tiče investicij s področja informacijske varnosti ugotavljamo, da je iz leta v leto opaziti vedno večjo podporo in naklonjenost, tako različnim vlaganjem v posodobitve informacijskih sistemov, kakor tudi zagotavljanju informacijske varnosti.

Pri svojem poslovanju obdelujete pomembne osebne podatke vaših uporabnikov storitev. Kakšno pomembnost v tem okviru posvečate informacijski varnosti v vaši organizaciji?

Varovanje osebnih podatkov je ključnega pomena v informacijski varnosti, še posebej v današnjem digitalnem svetu, kjer je zbiranje, shranjevanje in deljenje podatkov zelo pogosto. Ključni vidiki varovanja osebnih podatkov vključujejo spoštovanje zakonodaje, kot je Zakon o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-2), in druge specifične zakonske okvire, kot je Stanovanjski zakon (SZ-1).

Pomembno je zbirati samo tiste podatke, ki so nujno potrebni za delovanje organizacije in so ustrezno zaščiteni z varnostnimi ukrepi. Dostop do podatkov je treba omejiti le na pooblaščen osebe z jasno določenimi pravicami in odgovornostmi. Nadzor nad tem, kdo lahko dostopa do katerega podatka in kdaj, predstavlja ključni element varnostne politike.

Uporaba ustreznih varnostnih ukrepov je ključnega pomena. To vključuje uporabo požarnega zidu, XDR zaščite, operativnega centra kibernetne varnosti v sodelovanju s pogodbenim partnerjem Telekomom, redne varnostne kopije ter sistematične nadgradnje sistemov.

Ob sodelovanju z zunanji partnerji ali pogodbeniki je ključno imeti jasno določene varnostne zahteve glede ravnanja z osebnimi podatki. Prenos osebnih podatkov je treba izvajati preko varnih komunikacijskih kanalov in šifriranih protokolov, kar je ključno za zagotavljanje varnosti podatkov med prenosom.

S temeljitim upoštevanjem teh vidikov varovanja osebnih podatkov organizacija, ne le izpolnjuje zakonske zahteve, temveč tudi gradi zaupanje uporabnikov



in strank. To postavlja organizacijo v boljši položaj za ustvarjanje in vzdrževanje zaupanja ter zagotavljanje varnosti podatkov v digitalnem okolju.

Kako motivirate svoje sodelavce, da tudi na področju varnostnega zavedanja naredijo korak naprej. Danes je namreč vsak posameznik lahko vstopna točka za varnost delovanja naših informacijskih sistemov.

Dejstvo, da je organizacija in njen varnostno informacijski sistem tako močan, kot je njen najšibkejši člen, kar pa so največkrat zaposleni, je sicer fraza, ki se veliko uporablja, vendar nenazadnje

tudi drži. Pri nas se trudimo, da vodstvo prevzema vodilno vlogo pri spodbujanju varnostnega zavedanja med zaposlenimi. To pomeni aktivno podporo in promocijo varnostnih praks ter jasno izražanje prednosti varnosti podatkov.

Izvajamo redna usposabljanja in delavnice o varnosti podatkov, ki so ključnega pomena, saj omogočajo zaposlenim, da osvežijo svoje znanje, se seznanijo z novimi grožnjami in pridobijo večje razumevanje pravil ravnanja s podatki. Prav tako so simulacije varnostnih incidentov, kot je na primer preizkus phishinga, dragoceno orodje, ki omogoča zaposlenim pridobivanje praktičnih



Še posebej v primerih resnih kršitev, ki ogrožajo varnost ljudi in premoženja, bi bilo smiselno, da javni stanovanjski skladi pridobijo zakonsko pravico do enostranske odpovedi najemne pogodbe s hitrim postopkom izselitve. Sodni postopki za odpoved najemne pogodbe in izselitev so namreč običajno dolgotrajni postopki.



zaposlenih, saj je poznano dejstvo, da nezadovoljni zaposleni lahko postanejo tudi velik varnostni problem.

V zadnjem obdobju se zelo aktivno trudite tudi na področju gradnje novih stanovanj in ne samo upravljanje obstoječih. Ali v fazi projektnega načrtovanja novih stanovanjskih objektov vključujete tudi segmente varnosti, ki bodo že v osnovi zagotavljali določene varnostne standarde?

Kot sem že povedala, je varnost zelo obsežen koncept. Danes se veliko govori in piše o pametnih mestih, pametnih objektih itd. S temi izrazi opisujemo območje, ki je v prostor in upravljanje vpejalo širok spekter tehnoloških rešitev. Trenutno smo v fazi projektiranja objekta za mlade in mlade družine. Z arhitekti smo se dogovorili, da bomo vključili čim več tehnoloških rešitev, tako v objekt, kot tudi v urejanje okolice, ki bodo našim najemnikom in širši skupnosti zagotovila večjo varnost bivanja. Še posebej bi izpostavila videonadzor objekta in njegove okolice, požarno zaščito (uporaba materialov za gradnjo, ki imajo večjo požarno odpornost, oziroma niso gorljivi), različne protivlomne sisteme, upravljanje sistemov osvetlitve glede na prisotnost stanovalcev v objektu in še bi lahko naštevala. Vendar se kot investitorji zavedamo, da smo glede različnih predlaganih varnostnih rešitev zavezani, tako obstoječi zakonodaji kot tudi razpoložljivim finančnim sredstvom. Naša želja je, da bi v prihodnosti država in vse obstoječe institucije, ki vplivajo na ta razvoj, dejansko spodbujale tehnološki napredek na tem področju ter primerno sofinancirale takšne projekte.

Bi s strani državnih institucij pričakovali več strokovne pomoči na segmentih, ki so povezani z varnostjo upravljanja stanovanjskih nepremičnin?

Varnost in pravilno upravljanje stanovanjskih nepremičnin sta ključna fak-

torja za dobrobit stanovalcev in celotne skupnosti. Na JMSS Maribor se pri oddaji stanovanj srečujemo z vrsto izzivov, ki imajo neposreden ali posreden vpliv na varnost v naših najemnih enotah. Predvsem se ti izzivi nanašajo na spoštovanje hišnega reda, primerne ravnanja z najemnimi stanovanji ter urejenost večstanovanjskih stavb in njihove okolice.

Ob kršitvah najemnih pogodb s strani najemnikov ali uporabnikov imamo, kot lastniki stanovanj le možnost sodne odpovedi najemne pogodbe, kar je običajno dolgotrajen in kompleksen postopek. To pogosto vodi v neučinkovito reševanje problematičnih situacij.

Še posebej v primerih resnih kršitev, ki ogrožajo varnost ljudi in premoženja, bi bilo smiselno, da javni stanovanjski skladi pridobijo zakonsko pravico do enostranske odpovedi najemne pogodbe s hitrim postopkom izselitve. Sodni postopki za odpoved najemne pogodbe in izselitev so namreč običajno dolgotrajni postopki.

Z namenom zagotavljanja varnosti in zaščite pravic ter ustvarjanja varnega in prijetnega bivalnega okolja za vse stanovalce je treba preučiti možnosti posodobitve zakonodaje in postopkov, ki bi omogočili hitrejša in učinkovitejša ukrepanja v primerih resnih kršitev, ki ogrožajo varnost ljudi in premoženja v najemnih stanovanjih. S tem bi se povečala učinkovitost ukrepov in izboljšala varnost ter kakovost bivanja v stanovanjskih soseskah.

Ste dolgoletni člani Slovenskega združenja za korporativno varnost. Kaj vam v strokovnem pogledu prinaša članstvo v tej pomembni asociaciji?

Združenje je za naše podjetje pomembno, kot stična točka, kjer se srečujemo posamezniki, ki si želimo izmenjevati znanje in izkušnje. Ker je sklad del javnega sektorja, je združenje za nas toliko pomembnejše, saj se skozi njega prepleta, tako javni kot zasebni sektor, in nam s tem omogoča prepotrebno ohranjanje vezi z gospodarstvom. ■

Foto: arhiv JMSSM

izkušenj. S tem se dviguje njihova pripravljenost in ozaveščenost o varnostnih tveganjih ter pomembnosti ustrezne zaščite podatkov.

Motiviranje zaposlenih za izboljšanje varnostnega zavedanja, ni le enkratni proces, temveč kontinuiran proces, ki zahteva veliko energije in navora, ne samo vodstva, temveč tudi vseh zaposlenih. Spodbujanje s strani vodstva je le delček v mozaiku do ustvarjanja kulture, ki ceni in spoštuje varnost delovnega procesa. Ustvarjanje pozitivnega delovnega okolja pa je osnova za zadovoljstvo

15. 02. 2024 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Stanovanjski svet za sistemske rešitve problematike

Naklada:

Avtor: zc/uk

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, STANOVANJSKI ZAKON

<https://www.sta.si/3268658>

Člani stanovanjskega sveta izpostavljajo potrebo po oblikovanju sistemskih rešitev za doseg dolgoročnih rezultatov. Menijo, da je treba povečati stanovanjski fond, urediti stanovanjske evidence, začeti reševati problematiko neprofitne in tržne najemnine ter pri snovanju stanovanjskih politik upoštevati razlike med občinami in regijami. Minister za solidarno prihodnost Simon Maljevac in državni sekretar Klemen Ploštajner sta članom sveta, ki je posvetovalno telo ministra, na prvi seji v sredo predstavila dosedanje delo ter načrte na področju stanovanjske politike. Med drugim sta jim predstavila izhodišča za razpravo glede urejanja neprofitne najemnine in dodeljevanja neprofitnih stanovanj ter urejanja najemnega trga, so danes sporočili z ministrstva. V razpravi so člani sveta izpostavili potrebo po oblikovanju sistemskih rešitev za doseg dolgoročnih rezultatov. Maljevac jih je povabil k odzivu na izhodišča ministrstva in posredovanju predlogov za obravnavo na stanovanjskem svetu, s čimer bi učinkoviteje oblikovali konkretne rešitve. V stanovanjskem svetu, katerega glavni namen je sooblikovanje nove stanovanjske politike, ustanovljen pa je bil na podlagi [stanovanjskega zakona](#), sodelujejo predstavniki Gospodarske zbornice Slovenije, Javnega [stanovanjskega sklada](#) Mestne občine Ljubljana, Združenja mestnih občin Slovenije, Skupnosti občin Slovenije, Društva za pomoč in samopomoč brezdomcem Kralji ulice, Inštituta za študije stanovanj in prostora, Slovenskega nepremičninskega združenja - Fiabci Slovenija, Inštituta za politike prostora, PIC - Pravnega centra za varstvo človekovih pravic in okolja, Mladinskega sveta Slovenije in [Stanovanjskega sklada](#) RS.

16. 02. 2024 **Večer**

Stran/Termin: 1

Naslov: Stanovanjska zadruga v Tyrševi

Naklada: 16.328,00

Avtor: na

Površina/Trajanje: 164,55

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



Foto: Sašo Bizjak

Maribor

Stanovanjska zadruga v Tyrševi

Mariborska Epeka želi v središču mesta vzpostaviti 20 združnih najemnih stanovanj. Solastniki stavbe v Tyrševi ulici so že postali. Tudi davkoplačevalski denar so za projekt pridobili. Podobnih projektov stanovanjskih zadrug, s ciljem kooperativno postaviti večstanovanjski objekt z netržnim, socialnim konceptom po zgledu tovrstnih dobrih praks v Evropi, je vzniknilo že več, vendar ga v Sloveniji ni uspelo realizirati še nikomur. Glavni oviri sta pomanjkljiva zakonodaja in nezainteresirano podporno okolje. V tujini lokalne skupnosti takšnim kooperativam običajno ponudijo brezplačne komunalno opremljene parcele. Bosta ministrstvo za solidarnostno prihodnost, ki obljublja sodobno agendo stanovanjske politike, ali pa mariborska občina Epekinin ali soroden projekt finančno podprli? **(na)**

STRAN 15

16. 02. 2024 Večer

Stran/Termin: 15

Naslov: Stanovanjsko zadrugo načrtujejo v Tyrševi

Naklada: 16.328,00

Avtor: Nina Ambrož

Površina/Trajanje: 888,12

Rubrika/Oddaja: MARIBOR

Žanr: POROČILO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



EPEKA

Stanovanjsko zadrugo načrtujejo v Tyrševi

Epeka je solastnica stavbe v Tyrševi ulici v središču Maribora, kjer želi vzpostaviti 20 združnih najemnih stanovanj. Bosta ministrstvo in občina kaj prispevala?

Nina Ambrož

Med zadnjimi pobudniki stanovanjskih zadrug, s ciljem kooperativno postaviti večstanovanjski objekt z netrznim, socialnim konceptom po zgledu tovrstnih dobrih praks v Evropi, se je pojavila mariborska Epeka. Podobnih projektov je vzniknilo že več, vendar ga v Sloveniji ni uspelo realizirati še nikomur. Snovalci stanovanjskih kooperativ kot glavni oviri izpostavljajo pomanjkljivo zakonodajo in nezainteresirano podporno okolje, čeprav sta za razvoj združnega modela nujna.

V tujini lokalne skupnosti takšnim kooperativam običajno ponudijo brezplačne komunalno opremljene parcele. A ne Mestna občina Maribor, ki ima več prostih nepremičnin, od zazidljivih parcel do praznih objektov, ki jih tudi prodaja, ne ministrstvo za solidarno prihodnost, ki obljublja sodobno agendo stanovanjske politike, Epekinega ali kakšnega sorodnega projekta ne nameravata podpreti s konkretnim prispevkom.

Arhitekt Urban Žunko in vodja Epeke Štefan Simončič Foto: Igor Napast

Župan Arsenovič nima načrtov

Županstvo Saše Arsenoviča jasnega stališča o modelu stanovanjske kooperative nima, tudi dolgoročnih načrtov v tej smeri ne. Se pa "redno seznanja s spremembami in trendi na to temo preko strokovnih služb in Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada (JMSS)", pravijo v kabinetu mariborskega župana. Pri odgovorih o morebitni občinski participaciji pri gradnji združnih stanovanj je županstvu pomagal Javni medobčinski stanovanjski sklad, ki meni, da "stanovanjske zadruge zagotovo predstavljajo eno izmed možnosti za zagotavljanje primernih stanovanj občanom". Epekine ideje ne poznajo, ker niso bili v kontaktu.

Stanovanjski sklad na teoretični ravni pojasnjuje, kako vidi svojo (ali občinsko) vlogo. In sicer tako, da bi bil član zadruge, ki bi vanjo "vstopil z zagotovitvijo nezazidanega stavbnega zemljišča, v nadaljevanju pa bi z znanjem svojih zaposlenih zagotovil pomoč pri načrtovanju, vodenju in upravljanju investicije. Vendar je za dejansko realizacijo tovrstne stanovanjske zadruge, kjer oseba javnega prava nastopa kot





član oziroma ustanovitelj, nujna zakonska ureditev. Predstavniki Ministrstva za solidarno prihodnost so na posvetu oktobra lani napovedali, da bo pripravljen zakon o stanovanjskih zadrugah."



Glavni oviri sta pomanjkljiva zakonodaja in nezainteresirano podporno okolje

Ministrstvo se pogovarja z ministrstvom

Resor za solidarno prihodnost, ki ga vodi **Simon Maljevac**, posebnega zakona Večer ni omenil. Načelno so naklonjeni stanovanjskim zadrugam in drugim oblikam skupnostnega reševanja stanovanjskega vprašanja, zatrjujejo. "Predvsem podpiramo razvoj stanovanjskih zadrug, ki zagotavljajo trajno dostopne stanovanjske enote in krepijo sodelovanje ter solidarnost med člani."

Glede Epekinega ali drugega podobnega projekta pravijo, da "ministrstvo ne razpolaga s sredstvi, s katerimi bi ga lahko neposredno podprlo. Ker gre pri podpori zadrugam za vprašanja, povezana s stvarnim premoženjem države, financiranjem in državno pomočjo, smo začeli pogovore z ministrstvom za finance v povezavi z javnim podpiranjem zasebnih organizacij, ki delujejo po neprofitnem načelu," izpostavlja ministrstvo.

Javni razpis, kredit in lastni denar

Je pa zanimivo, da je za združna stanovanja mogoče dobiti davkoplacovalski denar, čeprav zanje ni ustrezne zakonodaje. Epeka je na javnem razpisu gospodarskega ministrstva za spodbujanje razvoja projektov združništva in socialne ekonomije dobila 150.000 evrov za stanovanjsko zadrugo. Projekt vzpostavitve približno 20 najemnih združnih stanovanj so medijem predstavili novembra lani in ga ocenili na okoli 2,5 milijona evrov.

Lokacije, kjer bo večstanovanjska stavba, takrat niso razkrili. A je iz portala geodetske uprave to razvidno. Podjetje Epeka nepremičnina d. o. o. je namreč solastnik stavbe v Tyrševi ulici, kjer je tudi sedež mariborske enote Zavoda za gozdove. "Epeka je nepremičnino kupila lani za 461.000 evrov z bančnim kreditom in lastnimi sredstvi," pojasnjuje **Štefan Simončič**, lastnik in poslovodja Epeke nepremičnine, izvršni direktor evropske stanovanjske zadruge Epeka, SCE z omejeno odgovornostjo, ki ima registriranih devet članov, ter zastopnik združenja Epeka, socialnega podjetja, ki se ukvarja zlasti z Romi.

Sosed zavod za gozdove ne pozna projekta

Da imajo v lasti le polovico stavbe, se Simončiču ne zdi tvegano, niti nesmiselno. Čeprav deljeno lastništvo pomeni težjo uresničitev velikega stanovanjskega podviga. S potencialnimi stanovalci se sestajajo, razmišljajo o vsebini in realizaciji projekta. Vložili so dokumentacijo za gradbeno dovoljenje z načrti za

Ali bo stavba v Tyrševi ulici v Mariboru zaživel kot prva slovenska stanovanjska zadruga? Foto: Sašo Bizjak

preobrazbo poslovnega objekta v stanovanjskega, ki bo s skupnostnimi prostori za stanovalce (vrtom z žarom, savno, gojiščem gob, družabnim in športnim prostorom, umetniškimi ateljejem ...) in s povezavo z bližnjimi lokali (kavarno, cvetličarno) omogočal kakovostni, združevalni in cenejši način življenja. Štefan Simončič računa, da bodo z državno institucijo dosegli konsenz. Možno je tudi sobivanje z zavodom.

Igor Kopše, direktor mariborskega Zavoda za gozdove, v katerem je 14 zaposlenih, z Epekinim projektom ni seznanjen. Prepričan je, da prodaja njihovega dela nepremičnine in selitev drugam nista opcija.



Štefan Simončič: "Epeka je nepremičnino kupila lani za 461.000 evrov z bančnim kreditom in lastnimi sredstvi."

Foto: Sašo Bizjak

16. 02. 2024 **Finance Manager**

Stran/Termin: 14

Naslov: Dansko že desetletja vodi ista vlada, vlada konsenza

Naklada: 8.080,00

Avtor: GORAZD SUHADOLNIK

Površina/Trajanje: 2.723,28

Rubrika/Oddaja: INTERVJU

Žanr: INTERVJU

Gesla: CENE NEPREMIČNIN



14

DANSKO ŽE DESETLETJA VODI ISTA VLADA, VLADA KONSENZA

GORAZD SUHADOLNIK
THOMAS NIELSEN/BØRSEN — fotografije

*Vlaganje v znanje in prožno varnost s kombinacijo reformnih politik ter liberalne trgovine in konkurence je Dansko popeljalo med vodilne države, pravi **Bjarne Corydon**, direktor danskega poslovnega časopisa Børsen.*





Petek, 16. februarja 2024 — manager.finance.si

15



LJUDJE & IDEJE



→

V nasprotju z duhom Shakespearove drame se današnji prebivalci kraljevine Hamleta v javnomnenjskih raziskavah uvrščajo med najsrečnejše ljudi sveta. Njihova država je najinovativnejša v EU in med najkonkurenčnejšimi na svetu. Iz Danske prihaja na desetine velikih podjetij od Maerska do Lega, ki so v svojih nišah med prvimi na svetu. So med vodilnimi v tehnologijah obnovljivih virov energije. Njihov Novo Nordisk je najvrednejše podjetje v Evropi. O »skrivni omaki« novejšega gospodarskega razcveta Danske ve veliko povedati Bjarne Corydon, med letoma 2011 in 2015 danski finančni minister, po tem svetovalec družbe McKinsey, zadnjih šest let pa glavni pri finančnem časopisu Dagbladet Børsen.

Kako je Danska postala tako uspešna?

Če pogledate podatke, številke in dejstva v nedavni danski zgodovini, namesto da bi poslušali, kaj govorijo politiki, vidite, da obstaja na Danskem edinstveno soglasje o gospodarskih politikah. Mislim, da imamo iz praktičnih namenov isto vlado že približno 40 let. Zasedale so jo različne stranke in barve ter politiki, toda politika je bila v resnici enaka – soglasje o kombinaciji precej velikodušne socialne države in zelo reformističnega pristopa k ekonomskim politikam.

Danska slovi tudi po zelo visokih davkih.

Kako lahko tržno gospodarstvo uspešno deluje v takšnem modelu?

Konec sedemdesetih let smo bili v groznem gospodarskem položaju. Danska je bila na robu programa MDS, kot Grčija v prejšnjem desetletju, bila je tako rekoč bankrotirana. Potem je prišlo do soglasja o gospodarskih reformah in obnovi.

Zanimiva se mi zdi primerjava Danske in Francije, dveh držav s približno enako stopnjo obdavčitve in zelo različno gospodarsko uspešnostjo. Mi smo zgradili model, v katerem visoke davke kombiniramo z veliko osredotočenostjo na to, kaj zanje dobimo.

Vlagamo v raziskave, izobraževanje in prožno varnost (flexicurity). Obstaja precej močna mreža socialne varnosti, a v zameno za to



OSEBNI ARHIV

morate biti na voljo na trgu dela. Ni veliko možnosti, da bi ostali zunaj tega in dobili javno podporo, če niste na voljo.

Mislim, da je bila formula, skrivna omaka na Danskem, združitev nečesa zelo mehkega z nečim zelo trdim: kombinacija reformnih in strogih proračunskih politik, kopice strukturnih reform za povečanje spodbud za delo, reforme davčnega sistema, celotnega sistema socialnih transfernih plačil in zelo liberalnega odnosa do trgovine in konkurence ter odmik od industrijskih politik in protekcionizma posameznih sektorjev ali industrij.

Kako po vaših izkušnjah finančni minister krmari tako ladjo?

V obdobju teh 40 let je imelo ministrstvo za finance na Danskem zelo močan položaj. Če ga primerjate z ministrstvi za finance v drugih državah – sam sem to veliko počel pri McKinseyju, ko sem svetoval drugim finančnim ministrstvom –, verjamem, da bi ugotovili, da ima Danska eno najmočnejših finančnih ministrstev na svetu, saj je bil naš model, da je imel predsednik vlade zelo majhno birokracijo in je prenašal usklajevanje vladnih politik na ministrstvo oziroma ministra za finance.

Vprašanja gospodarstva, konkurence, rasti in zaposlovanja so bila v tem obdobju v ospredju vseh procesov usklajevanja politike na Danskem prav zaradi moči ministrstva za

“ Veliko uspešnih danskih svetovnih podjetij je v lasti fundacij in so namenjene zelo specifičnemu namenu.

BJARNE CORYDON,
direktor danskega
poslovnega časopisa
Børsen



finance. To je bila naša pot, da smo se skozi leta premaknili od precej grozne k zelo dobri točki.

Teško se je spomniti določenega danskega politika ali stranke, ki bi bila »zgodovinsko« zasluzna za ta politično-ekonomski proces – komu gre torej zasluga?

Mislím, da je bilo veliko pomembnih posameznikov in odločitev, na katere bi lahko opozorili. Na primer na valutno vezavo, da smo svojo valuto vezali najprej na nemško marko in nato na evro. Pomemben je bil celoten sistem pokojninske reforme, dejstvo, da smo naredili kolektivni sistem individualnega pokojninskega varčevanja. Enako je glede vlaganja v različnih odvisnostih ter davčne reforme.

Mislím pa, da nobena od teh odločitev in posameznikov sama po sebi ne more pojasniti vsega skupaj. Danski politiki si nočejo priznati, da v bistvu vodijo isto politiko, ker je pač treba o nečem razpravljati in se želijo prikazati drugačne od drugih. Dejstvo pa je, da je bil način, na katerega smo stvari delali, model soglasja, ki je bil skozi čas resnično dosleden pri štirih ali petih predsednikih vlad različnih barv. Zato je treba veliko bolj gledati na model kot na posameznike.

Katera so po vašem mnenju glavna področja tržnega gospodarstva na Danskem v tem desetletju?

Očitno ni mogoče zaobiti farmacije, ki je na Danskem ogromna. Novo Nordisk je podjetje, o katerem vsi govorijo, saj je zdaj najvrednejše podjetje v Evropi, okoli njega pa je še cel farmacevtski grozd.

Obstajajo tudi druge zelo močne nišne industrije. Pogosto delujemo v visoko vrednih nišah različnih delov industrijske proizvodnje, veliko jih je v zelenih tehnologijah. Tudi ta grozd je zelo močan.

Gledano širše, če pogledate sestavo danskega gospodarstva, se je v zadnjih desetletjih zgodila skoraj gospodarska revolucija. Večina danskega gospodarstva še vedno sestavljajo mala in srednja podjetja, poleg tega pa imamo grozd 30 ali 40 resnično globalnih podjetij, ki delujejo po vsem svetu z izdelki visoke vrednosti in za Dansko zagotavljajo zelo močno plačilno bilanco do drugih držav. Torej je prišlo do spremembe sestave gospodarstva v smeri večjih in bolj globalnih podjetij, očitno z Novo Nordiskom kot najboljšim primerom.

KONEC SEDEMDESETIH LET JE BILA DANSKA TAKO REKOČ BANKROTIRANA, POTEM PA JE PRIŠLO DO SOGLASJA O GOSPODARSKIH REFORMAH IN OBNOVI.

Zdravili ozempic in wegovy sta veliki uspešnici, njuna učinkovina GLP-1 pa obljublja revolucijo pri zdravljenju številnih drugih bolezni, od bolezni srca in ožilja do različnih odvisnosti. Kakšna je vaša napoved za prihodnost Novo Nordiska in njegove vloge v danskem gospodarstvu?

Glede tega sem zelo optimističen. Še vedno se trudimo razumeti velikost njihovih števil. Dejstvo, da majhna Danska gosti najvrednejše podjetje v Evropi, spreminja naše delovanje v celoti in način, kako se moramo razumeti kot narod in kot gospodarstvo. Poleg tega še kar rastejo in zdi se, da imajo veliko možnosti za nadaljnjo rast.

Organizacijska sestava podjetja Novo Nordisk je zelo zanimiva, zdi se, da gre za prednostno farmacevtsko raziskovalno-razvojno podjetje oziroma, da fundacija pod nadzorom znanstvenikov skrbi za vodenje »industrijsko-komercialnega« stebra korporacije. Kako komentirate ta tržni model?

Mislím, da je to precej natančen poudarek posebne značilnosti te korporacije pa tudi nekaterih drugih globaliziranih ali uspešnih danskih podjetij, kjer sta lastniška sestava in namen podjetja drugačna in edinstvena v primerjavi s tem, kar vidite v številnih drugih državah. Veliko uspešnih danskih svetovnih podjetij je v lasti fundacij in so namenjena zelo specifičnemu namenu.

Ne slepimo se, to so gospodarske družbe, imajo zelo profesionalno ureditev, močno si želijo ustvarjati dobiček in imeti komercialen uspeh. Toda za tem sta namen in veliko potrpljenja. Tako lahko sprejemajo dolgoročne odločitve in čakajo na trg in svoje konkurente, če obstaja nekaj, v kar resnično verjamejo. Dej-

“ Novo Nordisk je podjetje, o katerem zdaj vsi govorijo, a je okoli njega še cel farmacevtski grozd.

“ Legu in Novo Nordisku je uspelo vstopiti v svetovno superligo podjetij.





“ Ekonomisti na Danskem so bili soglasni, da se nepremičninski sektor in cene nepremičnin nagibajo k pregrevanju in da je potrebna nekakšna normalizacija.

“ Ko se na Danskem zamenja vlada, se javni uslužbenci ne menjajo.

“ Za vsakogar, ki se znajde v korupciji, to pomeni konec njegove kariere, ugleda in dostopa do običajnega poslovanja z javnostjo.

stvo, da so v lasti fundacij, pomeni tudi, da so temu globoko predani. Verjetno bi Novo Nordisk že zdavnaj zapustil Dansko, če ne bi imel tega lastniškega modela.

Švedska je imela pred nekaj desetletji zelo močan farmacevtski grozd in vse je izginilo.

Mislím, da je razlika med Dansko in Švedsko ter razlog, da še vedno imamo farmacevtski grozd in da mu je uspelo, pravzaprav v lastniški sestavi, v kateri je v temelje vgrajen namen.

Poleg Novo Nordiska imate Danci več svetovno znanih korporacij – Maersk, Brandtex, Bang & Olufsen, Danfoss, Grundfos, Velux, Lego, Vestas. Kako jim gre?

Vsekakor so med njimi razlike, ker imajo različne okoliščine in različne trge. Poleg Nova izstopa še Lego, ki je bil v zadnjih petih, desetih letih izjemen. Legu in Novo Nordisku je resnično uspelo vstopiti v svetovno superligo podjetij.

Maersk je bil vedno močan igralec, a očitno je pot, kako se njihov posel razvija, zelo povezana s svetovno trgovino, z globalnim gospodarstvom in cikličnimi vzorci. Danfoss, Grundfos, Velux imajo dobre rezultate. Vestas je zelo močno podjetje, mislim, da jim gre odlično, čeprav očitno ni lahko, saj mora tako kot Maersk z danske izhodiščne točke krmariti prehod v globalno zeleno tehnologijo. Kot veste, je tu veliko geopolitike. Obstaja podpora z Bidnovim zakonom za znižanje inflacije (IRA) v ZDA, tudi Kitajska poskuša pridobiti tržne deleže v tej industriji.

So v ozadju kakšni »nasledniki«, ki prihajajo in se razvijajo v velike korporacije?

Mislím, da je bila zmožnost našega gospodarstva ustvarjanja novih, hitro rastočih podjetij in njihovega vzdrževanja na Danskem ter gradnje v enaki velikosti in globini kot pri starejših podjetjih žal precej šibka. Prenova, inovacije in tehnološki preskoki pri nas prihajajo iz starih, »legacy« podjetij, ne iz startupov.

Imamo sicer veliko zagonskih podjetij, tudi nekaj zanimivih in inovativnih, a zelo malo jih lahko pri nas zraste v velika podjetja. Veliko jih

zapusti Dansko in gre na primer na borzo ali v ZDA, namesto da bi ostala v domovini.

Leta 2023 je bankrotiralo več danskih podjetij kot kadarkoli po izbruhu svetovne finančne krize, skoraj polovica iz gradbenega sektorja. Kaj so glavni razlogi? Kakšne so razmere v danskem nepremičninskem sektorju?

Ekonomisti na Danskem so bili soglasni, da se nepremičninski sektor in cene nepremičnin nagibajo k pregrevanju in da je potrebna nekakšna normalizacija. To vidimo tudi v gradbeništvu, pričakuje se, da bi morali tudi tam imeti mehak pristaneke. A če primerjate nepremičninske trge, razvoj, zlasti komercialne nepremičnine, na Danskem in Švedskem, mislim, da so razmere na Švedskem veliko slabše.

Mislím, da na Danskem ni vse rožnato, toda doslej je bila raven stečajev in težav, ki smo jih imeli, presenetljivo stabilna v primerjavi z najhujšimi strahovi med ekonomisti.

Danska je v drugem in tretjem četrtletju 2023 zašla v tehnično recesijo. Kaj so bili glavni razlogi? Kako to občutijo navadni državljani?

Mislím, da je bila tehnična recesija zelo blaga. Zaposlenost se vztrajno dviguje na rekordne ravni. Stopnja brezposelnosti je še vedno nizka. Inflaciji po covidu je sledil upad, zdaj pa smo se skoraj že vrnili k realni rasti plač. Plačilna bilanca je solidna. Čeprav je bilo okoli gospodarstva nekaj hrupa, mislim, da je bil občutek navadnih državljanov blag.

Seveda so mogoča presenečenja. Globalni geopolitični položaj je negotov. Svetovne inflacije še ne poznamo, a soglasno mnenje danskih ekonomistov in gospodarskih institucij je, da dejansko vstopamo v precej mehak pristaneke gospodarstva z nekoliko nižjim zaposlovanjem in višjo brezposelnostjo, nekoliko manjšo rastjo, a tudi z nižjo in nato stabilno inflacijo, potem pa s precej enakomernim razvojem naprej.

Transparency International Dansko redno uvršča med najmanj skorumpirane države



IMAMO VELIKO ZAGONSKIH PODJETIJ, A ZELO MALO JIH LAHKO PRI NAS ZRASTE V VELIKA PODJETJA.

na svetu. V čem je poleg tradicije politične kulture skrivnost nizke stopnje korupcije?

Rekel bi, da korupcije pri nas skoraj ni. Seveda se občasno najdejo kriminalci, a kot strukturnega fenomena je ni. Danska podjetja ali državljani in zaposleni to upoštevajo pri svojih rednih transakcijah z vlado.

Običajne razlage, kot so kultura, tradicija, zgodovina, igrajo veliko vlogo, lahko pa bi dodali še druge razloge. Že desetletja imamo zelo nizko raven politične polarizacije, obstaja močno soglasje o našem modelu družbe, o nekaterih temeljnih politikah, ki so pripeljale do uspešnega razvoja.

Eden od razlogov je tudi, da imamo tradicijo neodvisnosti javnih uslužbencev. Ko se na Danskem zamenja vlada, ko greste od leve k desni ali modre k rdeči ali kar koli drugega, se javni uslužbenci ne menjajo. Zavezani so služiti katerikoli izvoljeni vladi na podlagi neodvisne zavezanosti zakonu in redu.

So javni uslužbenci dobro plačani?

Mislím, da so dokaj dobro plačani, najboljši gotovo ne tako dobro kot najboljši vodstveni kadri v zasebnem sektorju – enako velja za politike. A če primerjate srednji razred zasebnega sektorja s srednjim razredom javnega sektorja, je njihovo nadomestilo na enaki ravni.

Kakšni so zakoni in kazni za korupcijo?

Precej strogi so. Eno je formalna zakonodaja, finančne in zaporne kazni, drugo pa je neformalno, družbeno kaznovanje. Za vsakogar, ki se znajde v korupciji, to pomeni konec njegove kariere, ugleda in dostopa do običajnega poslovanja z javnostjo.

Danska je sprejela ambiciozne podnebne ukrepe za precejšnje zmanjšanje izpustov toplogrednih plinov in povečanje svojih potreb po energiji iz obnovljivih virov energije do leta 2030. Po indeksu uspešnosti glede podnebnih sprememb je praviloma najuspešnejša država, ki je aktivna v vseh segmentih zelenega prehoda. Ali vidite kakšne napake v tem idealnem zelenem scenariju?

Menim, da so stvari od znotraj videti nekoliko zahtevnejše. Drži, da imamo ambiciozne cilje in da smo šli zgodaj v zeleni prehod. S tem nam je tudi uspelo zgraditi odlična podjetja, ki zdaj delujejo globalno. In imeli smo to geografsko srečo s Severnim morjem, da smo lahko pionirsko uporabljali vetrno energijo na morju in nekaj pridobili.

V trenutnem položaju pa nam na Danskem manjkajo »trakcija«, načrtovanje in stroškovno učinkovite poti za dejansko doseganje naših ciljev. Nekatere težnje proti zelenemu prehodu, ki jih vidimo v Franciji, Nemčiji in na Nizozemskem, začenjamo opazati tudi v naši državi. Pojavljajo se lokalni odpori do vetrnih elektrarn, tudi kmetje protestirajo proti zelenemu prehodu v svoji proizvodnji. Mislím, da slika od znotraj ni tako rožnata in popolna.

Torej bodo vsi ti cilji težko dosegljivi v postavljenih časovnih okvirih?

Nisem prepričan in obžalujem, da moram to reči, saj menim, da moramo doseči postavljene cilje. Veliko mladih na Danskem zeleni prehod močno podpira. Zanje je to pomembnejše od starih vprašanj družbene distribucije ali česar koli drugega. Če generacija nad 50 ali



Nagrada nemškega gospodarstva 2023/24

Zelena preobrazba industrije



Prijavite vaše podjetje do 8. marca!

Supported by

in the spirit of a dialogue with the German Government



Embassy of the Federal Republic of Germany



Info v sloven



NE VIDIM, DA BI NA DANSKEM LAHKO SLEDIL OBRAT K POPULIZMU, KOT GA DOŽIVLJA NEMČIJA.

→ 40 let ne bo izpolnila obljub in ciljev, ki smo jih celo zapisali v zakonodajo, menim, da bi lahko v štirih ali petih letih prišlo do precej dramatične delitve.

OECD je bil pred nedavnim kritičen do »izrazite pristranskosti«, ko gre za izbiro delovnih mest moških in žensk na Danskem – zlasti pri samozaposlitvah in vodstvenih položajih. Priporoča kvote. Za kaj gre?

Mislím, da gre za pravzaprav paradoksalen izziv, saj smo na Danskem nagnjeni k prepričanju, da je naša kultura zelo naklonjena enakosti spolov in da smo v tem odlični, zato se ponavadi zavajamo, da nam očitno ni treba toliko skrbeti. Če pogledate številke, pa nismo tam, kjer bi morali biti, v primerjavi z nekaterimi državami, s katerimi tekmujemo, celo zaostajamo. Torej obstaja izziv in tudi precej ostra javna razprava o tem.

V zadnjem času so se pomembno spremenila pravila glede porodniškega in očetovskega dopusta. Očetovski dopust ni obvezen, a se nadomestila delijo med moške in ženske, zato ženske ne morejo več koristiti celotnega nadomestila za starševski dopust. En del ga lahko izkoristi le oče starš. Ta sveža sistemska sprememba se že izraža v številkah, saj več očetov jemlje starševski dopust. Očitno bo to sprožilo razvoj celotne strukture okoli enakosti spolov na trgu dela.

Še vedno je nekaj odpora proti kvotam, ki so jih že uvedli na Švedskem in Norveškem. V danski poslovni skupnosti in med politiki obstaja soglasje, da je treba počakati in videti, kakšne so koristi, saj ima ta pristop tako prednosti kot slabosti.

Januarja je razpadla danska skrajno desna, populistična stranka Nova desnica, ki je zagovarjala strog nadzor nad migranti na Danskem, pa tudi »dexit«, izstop Danske iz EU. Ali obstaja resna možnost, da bi se skrajna desnica na Danskem okrepila tako močno, kot se je v zadnjih letih denimo na Švedskem in v Nemčiji? Da bi se dexit res zgodil?

Na to vprašanje vam bom dal zelo neposredno oceno, morda tudi nekoliko tvegan odgovor, in to je odločen ne. Javnomenjske raziskave kažejo, da danska podpora Evropski uniji raste po obdobju skepticizma ob danskih referendumih o Evropi, ko so prebivalci zavrnilí evro in maastrichtsko pogodbo.

Podpora uniji je močno zrasla, zato menim, da dexit ne pride v poštev. Prav tako ne vidim, da bi lahko na Danskem sledil obrat k populizmu, kot ga doživlja

Nemčija. Razvoj na Danskem je bil v zadnjem času skoraj v nasprotju s trendi v številnih drugih evropskih državah. Leta 2022, na zadnjih parlamentarnih volitvah, se je močno okrepila sredina, skrajna desnica in tudi levica pa sta oslabili svoj položaj.

Za to drugačno dinamiko na Danskem je veliko več razlogov. Eden od njih je verjetno dejstvo, da smo bili z dolgoročno politiko konsenza gospodarsko precej uspešni. Drugi razlog je, da se je skepticizmu glede imigracij, ki je značilen za skrajno desnico, prilagodila tudi sredina. Imigracijske politike na Danskem so stroge že nekaj časa, ker so tudi stranke na sredini razumele, da morajo prisluhniti tovrstnim pomislekom.

Kako kot izvršni direktor in glavni urednik vodilnega danskega poslovnega dnevnika Dagbladet Børsen vodite prilagajanje na digitalno prihodnost brezpapirnih časopisov, ko bo članke verjetno večinoma pisal ChatGPT oziroma umetna inteligenca?

To je velik izziv, a gotovo tudi velika priložnost. Prvi koraki, ki smo jih naredili z umetno inteligenco, so bili v glavnem povezani s produktivnostjo, nekaterimi trivialnimi ali tehničnimi stvarmi, ki jih morate narediti v novičarskem poslu in jih lahko pametno avtomatizirate, da so stroškovno učinkovitejši. Grafično postavitve in nekatere druge dele vrednostne verige lahko tako izvedemo hitreje, ceneje in bolje kot prej.

Naslednji koraki bodo verjetno pomembnejši in zahtevnejši, saj se bodo nanašali na inovacije v razvoju novih izdelkov in boljših storitev, kot smo jih lahko ustvarili pred uporabo teh orodij. Zdaj smo na začetku tega.

Širše gledano, ne le v zvezi z umetno inteligenco ali ChatGPT, smo glede digitalizacije in brezpapirne prihodnosti, verjeli ali ne, pravzaprav zelo blizu časopisu Finance. Precej smo navdihnjeni z nekaterimi inovacijami, potezami, procesi in pristopi, ki ste jih razvili v Sloveniji. Med Børsenom in Financami obstaja močno sestrstvo in novosti poskušamo uvajati pametno in inovativno.

Na nekaterih odsekih ste pred nami, na drugih nam uspe, da vas navdihnemo.

Razkritje: Časnik Finance in Dagbladet Børsen sta del iste poslovne skupine Bonnier.

16. 02. 2024

Gorenjski glas

Stran/Termin: 9

Naslov: Višja stopnja za obdavčitev najemnin

Naklada: 19.000,00

Avtor: Cveto Zaplotnik

Površina/Trajanje: 131,21

Rubrika/Oddaja: EKONOMIJA, FINANCE

Žanr: POROČILO

Gesla: ETAŽNA LASTNINA, UPRAVNIK



DOBRO JE VEDETI

Višja stopnja za obdavčitev najemnin

CVETO ZAPLOTNIK

Davčni zavezanci, ki so lani kot fizične osebe oddali v najem premoženje ali nepremično premoženje drugi fizični osebi, morajo najkasneje do 28. februarja oddati finančni upravi napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Napovedi jim ni treba vložiti, če so kot fizične osebe – etažni lastniki – oddali v najem skupne prostore v večstanovanjski stavbi (npr. hišniško stanovanje) preko upravnika stavbe, saj v tem primeru že upravnik v njihovo breme plača dohodnino. Med nepremično premoženje sodijo zemljišča, sobe, stanovanja in hiše, med premoženje pa oprema, bivalniki, avtodomi, prikolice za kampiranje in druga prevozna sredstva.

Pri obdavčitvi lanskim dohodkom, doseženim z oddajanjem premoženja v najem, je v primerjavi s predlani edina sprememba višja, 25-odstotna davčna stopnja. Leto prej je bila stopnja 15-odstotna, v letih 2020 in 2021 27,5-odstotna, še prej 25-odstotna. Davčni organ

bo pri izračunu dohodnine od najemnine za lani priznal normirane stroške v višini 10 odstotkov doseženega dohodka, kar je enako kot leto prej in manj kot v letih 2020 in 2021, ko je priznal normirane stroške v višini 15 odstotkov. V dohodek se ne všttevajo obratovalni stroški, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik.

Najemodajalec lahko namesto normiranih stroškov uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja, vendar mora to dokazati z računi. Med takšne stroške sodijo vzdrževalna dela, ki so potrebna za ohranjanje uporabne vrednosti premoženja – beljenje prostorov, zamenjava dotrajanih talnih oblog, popravilo odtokov, zamenjava razbitih oken ... Če je dohodek dosegel z oddajanjem kmetijskega in gozdnega zemljišča ali s podnajemom, ne more uveljavljati ne normiranih in ne dejanskih stroškov.

Obdavčitev je ceduralna, kar pomeni, da je odmerjena dohodnina (praviloma) dokončen davek in se ne všteva v letno dohodninsko osnovo.